



# De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen

## Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?

Dr. Kristof Heylen  
HIVA - KU Leuven

Algemene Vergadering VLEM – 6 juni 2017

- Deel 1: Actueel beeld van de subsidie en van de begunstigden
  - Op basis van GWO 2013 en data VMSW – Vlaams Woningfonds
  - Bijzondere aandacht voor leningen sinds juni 2014 (na wijziging eenmakingsbesluit)
- Deel 2: Effectiviteitsmeting
  - Bijdrage van sociale lening aan betaalbaarheid eigen woning
  - Gerichtheid op behoeftigen
- Deel 3: Voorstellen van regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde
- Subsidie volgens gebruikskostenmethode
- Administratieve databanken en survey (GWO 2013)

Gebaseerd op: Heylen K. & Winters S. (2016), *De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen. Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?*, Steunpunt Wonen, Leuven, 73 p.

- Verlaging van kostprijs als gevolg van de sociale rentevoet = subsidie
- Subsidie= verschil tussen theoretische en werkelijke annuïteit
- Theoretische (markt) rentevoet: OLO op 10 jaar/20 jaar/MIR-rente (NBB)
- Theoretische annuïteit/mensualiteit op basis van assumptie vaste afbetalingen
- Werkelijke of sociale rentevoet = in functie van inkomen en personen ten laste

# Deel 1: actueel beeld van subsidie en begunstigden

# 1.1 Leningskenmerken

Subsidie, werkelijke en theoretische mensualiteit (gemiddelden in euro/maand), en leningkenmerken (gemiddelden) voor begunstigden sociale lening **Vlaams Woningfonds (VWF)** en **VMSW**, toegekend in de perioden 2003-2013 en 2014, Vlaanderen, bedragen in euro

	2014	
	VWF	VMSW <sup>1</sup>
Subsidie/maand, OLO 10 jaar	6	12
Subsidie/maand, OLO 20 jaar	51	77
Subsidie/maand, MIR-rente <sup>2</sup>	113	149
Werkelijke mensualiteit	689	693
Werkelijke rentevoet (gem. in %)	1,88	1,84
Theoretische rentevoet, OLO 20 jaar (gem. in %) <sup>3</sup>	2,44	2,66
Theoretische rentevoet, MIR, (gem. in %) <sup>3</sup>	3,28	3,53
Woningprijs, geschatte waarde (gem.)	170 550	186 231
Geleend bedrag (gem.)	156 950	167 946
Quotiteit (gem.)	93,1	91,6
Initiële looptijd (gem. in jaar)	23,7	26,0
Initiële looptijd (in jaar, %)		
0 - 19,9	8,3	8,6
20	6,5	9,3
20,1 - 25	85,2	24,8
25,1 - 29,9	0	34,0
30	0	23,3
Aantal leningen	3541	3517

1: leningen voor renovatie/overname onverdeelde helft zijn buiten beschouwing gelaten

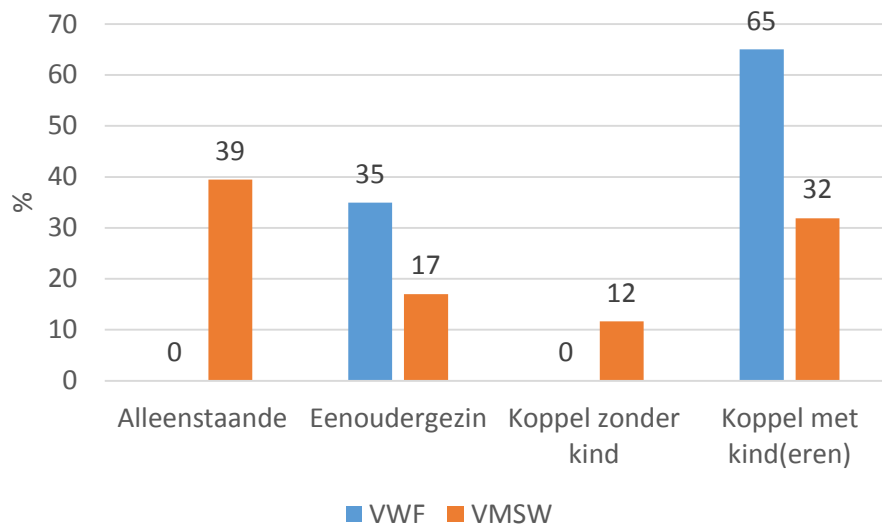
2: voor hypothecaire leningen met een initiële rentevaste periode voor meer dan 10 jaar

3: op moment van laatste herziening of bij aanvang van de lening in geval er geen herziening is geweest

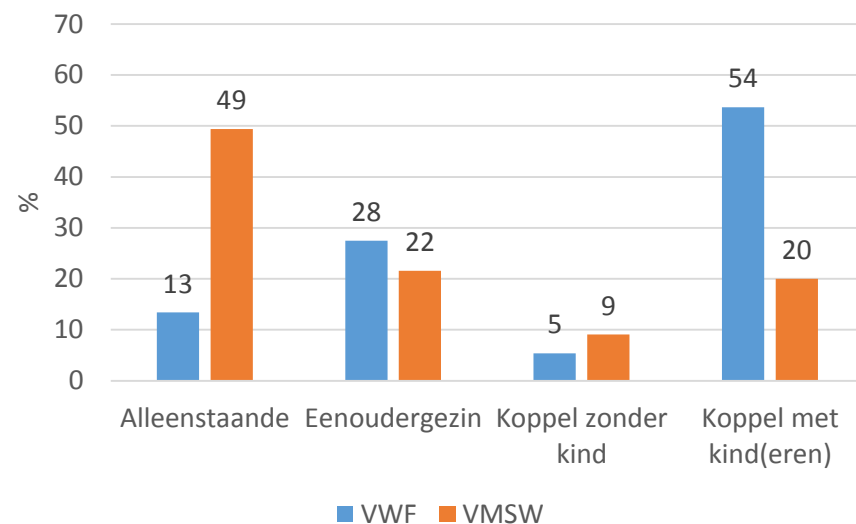
## 1.2 Kenmerken van de begunstigden

Verdeling begunstigden, naar huishoudtype, leningen afgesloten in 2003-2013 (L) en 2014 (R) (%)

2003-2013



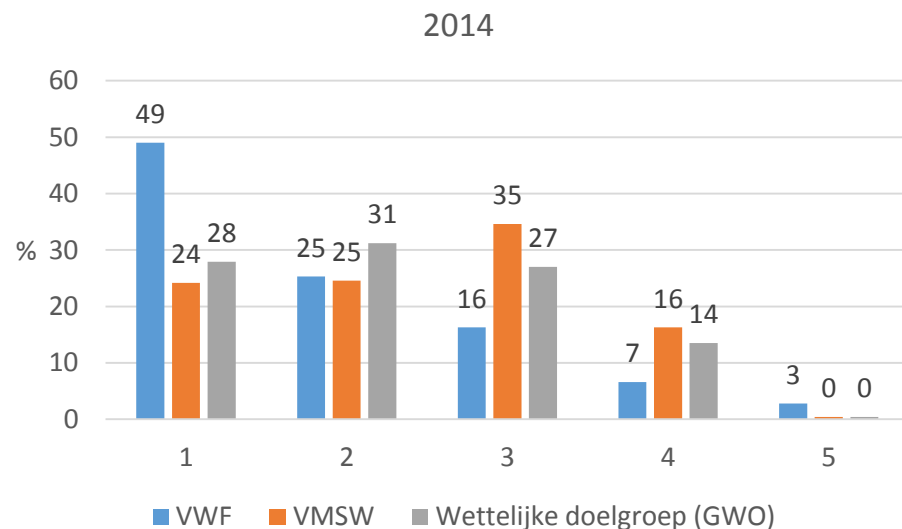
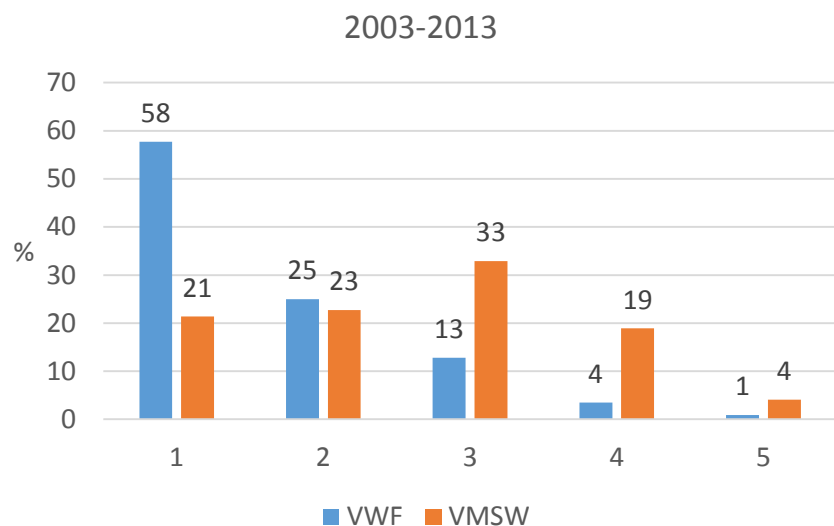
2014



- Huishoudprofiel nog sterk verschillend na eenmakingsbesluit

## 1.2 Kenmerken van de begunstigden

Verdeling begunstigden, naar quintielen van equivalent inkomen, leningen afgesloten in 2003-2013 (L) en 2014 (R) (%)



- Inkomensprofiel van VWF is duidelijk zwakker
- Kloof VWF - VMSW is verkleind in 2014
- Inkomensverdeling VMSW 2014 leunt aan bij wettelijke doelgroep

## 1.2 Kenmerken van de begunstigden

Verdeling **anno 2013** van begunstigden sociale lening Vlaams Woningfonds (VWF) en VMSW, naar quintielen van equivalent belastbaar inkomen, lopende leningen afgesloten in 2003, 2008 en 2013, Vlaanderen

	VWF			VMSW		
	Jaar van aanvang lening			Jaar van aanvang lening		
	2003	2008	2013	2003	2008	2013
Equiv. inkomensquintiel						
1	51,9	58,2	50,4	16,9	18,8	24,2
2	24,6	25,6	27,0	20,7	23,0	24,6
3	16,6	12,0	14,9	30,9	34,4	34,6
4	5,6	3,3	5,4	23,0	20,0	16,3
5	1,3	0,8	2,3	8,6	3,9	0,4
	100	100	100	100	100	100
% met rentevoet-herziening	46%	42%	n.v.t.	83%	88%	n.v.t.
N	833	2091	3541	1266	1352	3507

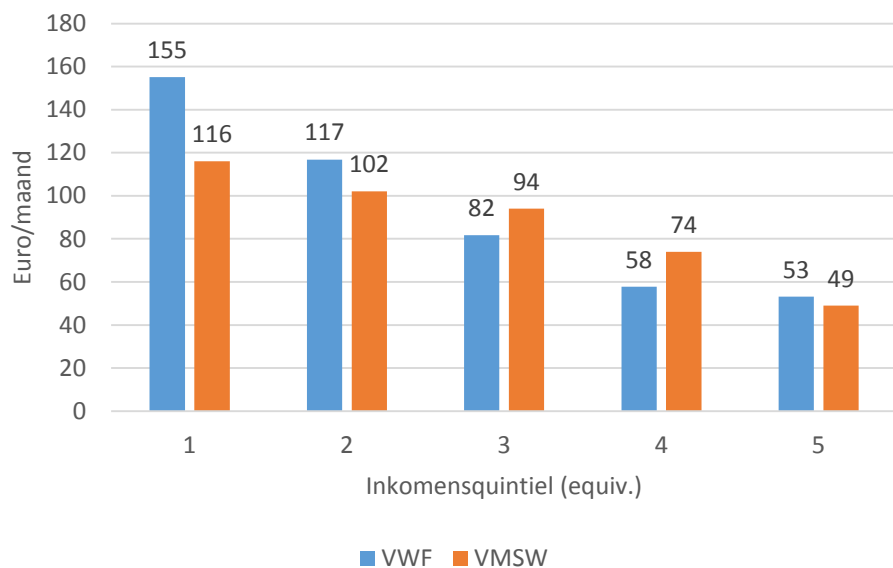
Indicatie: inkomensprofiel van VMSW-begunstigden versterkt doorheen de tijd



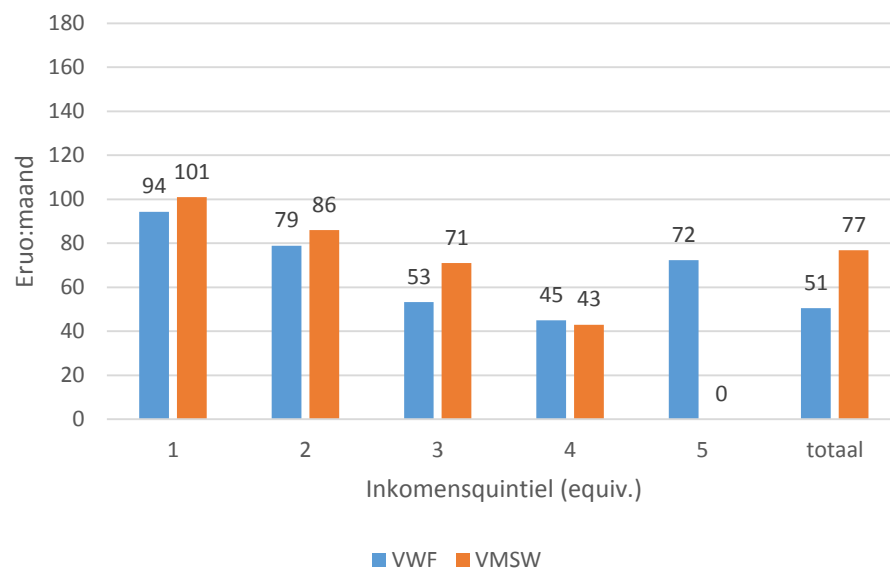
## 1.3 Hoogte van de subsidie

Gemiddelde subsidie naar inkomen (volgens OLO op 20 jaar),  
lopende sociale leningen VMSW en Vlaams Woningfonds, 2003-2013 (L) en 2014 (R)

Leningen uit periode 2003-2013



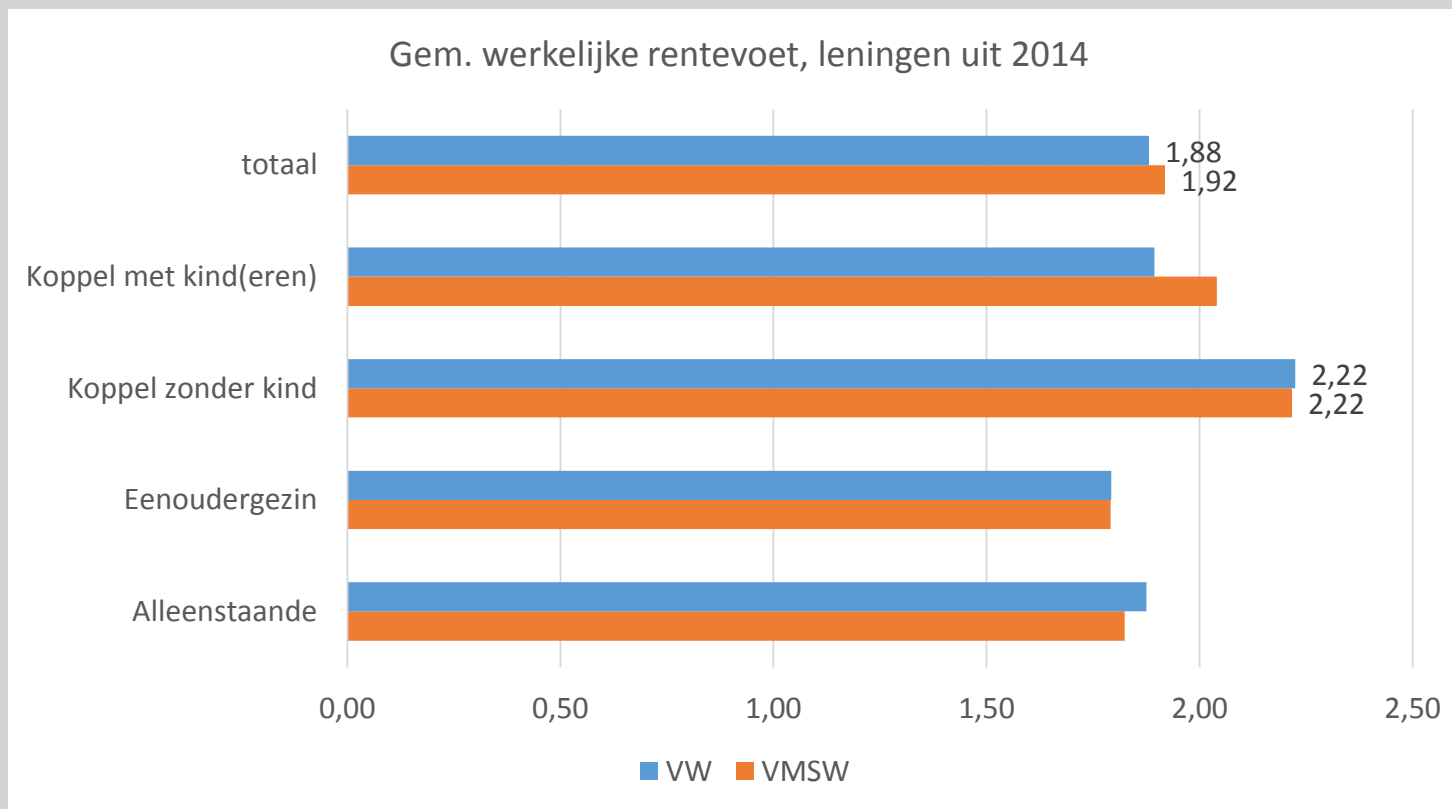
Leningen uit 2014



- Subsidiebedrag neemt sterk af naarmate het inkomen hoger ligt

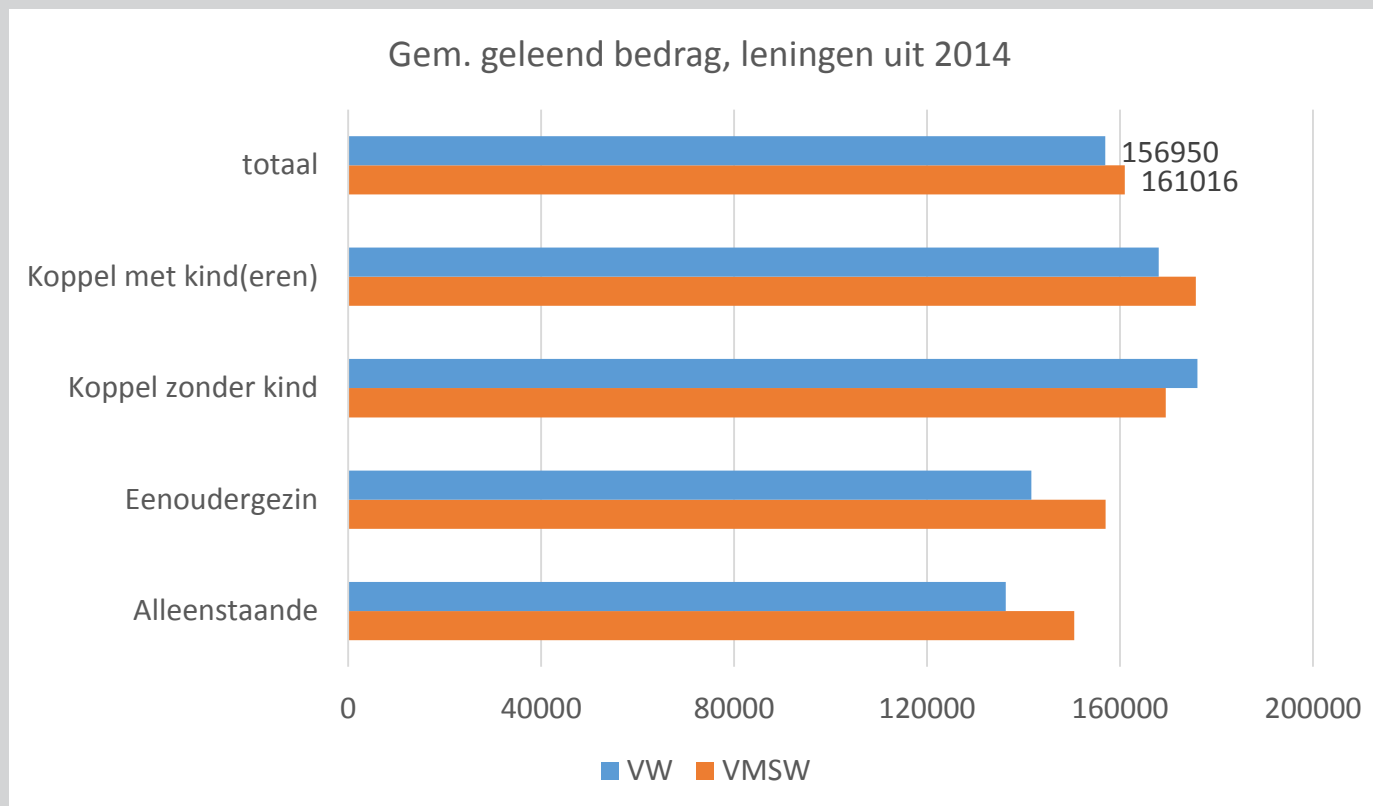
## 1.5 Leningskenmerken naar type begunstigde

Gemiddelde sociale/werkelijke rentevoet naar huishoudtype, lopende sociale leningen **VMSW en Vlaams Woningfonds**, aangegaan in 2014



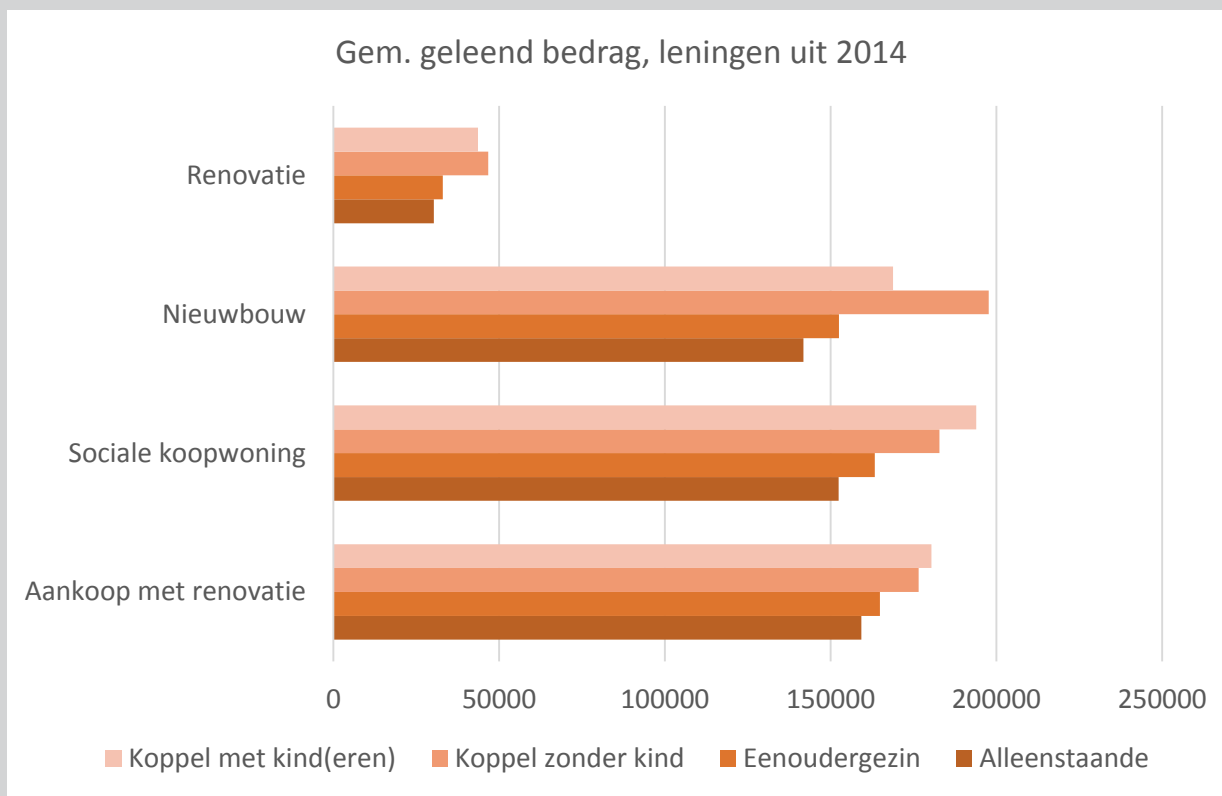
## 1.5 Leningskenmerken naar type begunstigde

Gemiddeld geleend bedrag naar huishoudtype,  
lopende sociale leningen **VMSW en Vlaams Woningfonds**, aangegaan in 2014



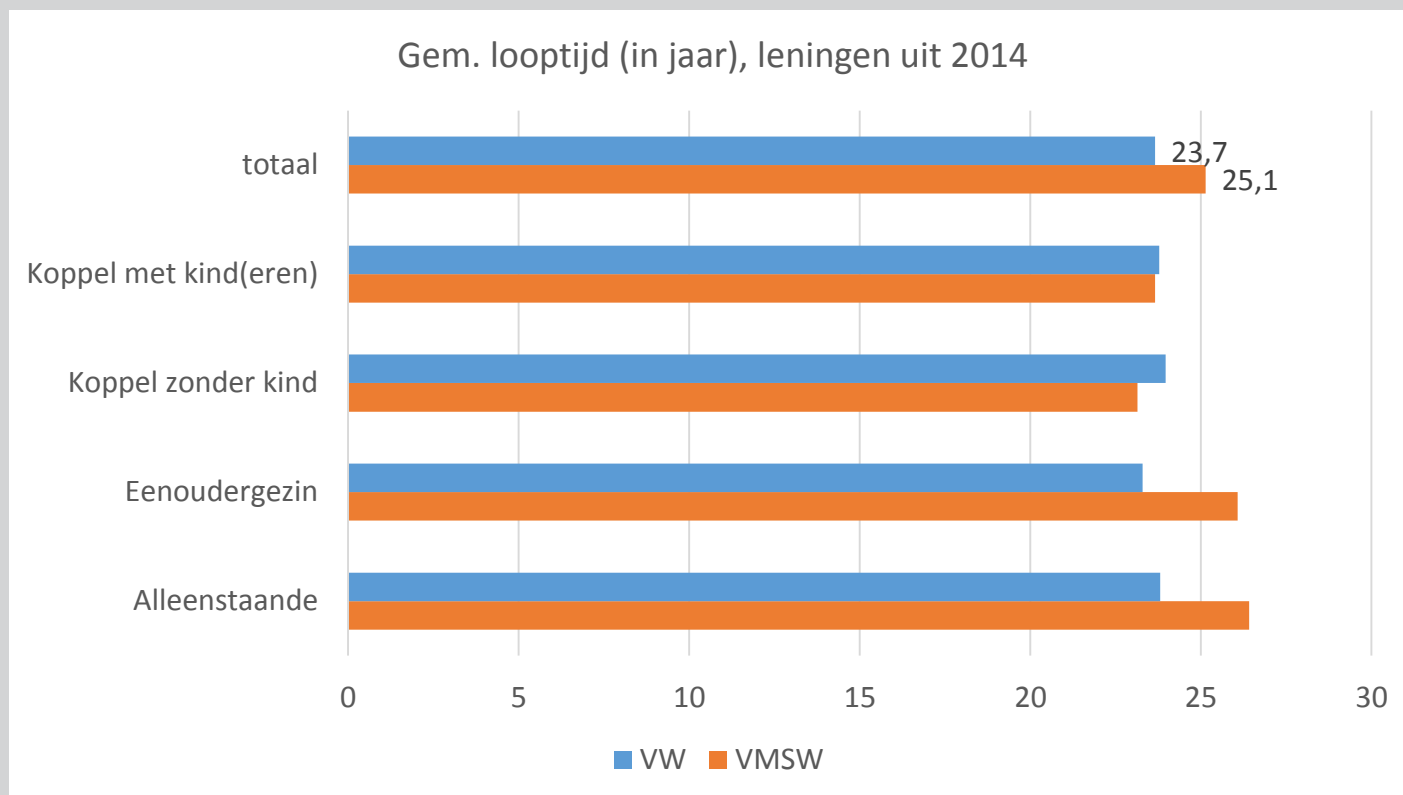
## 1.5 Leningskenmerken naar type begunstigde

Gemiddeld geleend bedrag naar huishoudtype en type verrichting, lopende sociale leningen **VMSW**, aangegaan in 2014



## 1.5 Leningskenmerken naar type begunstigde

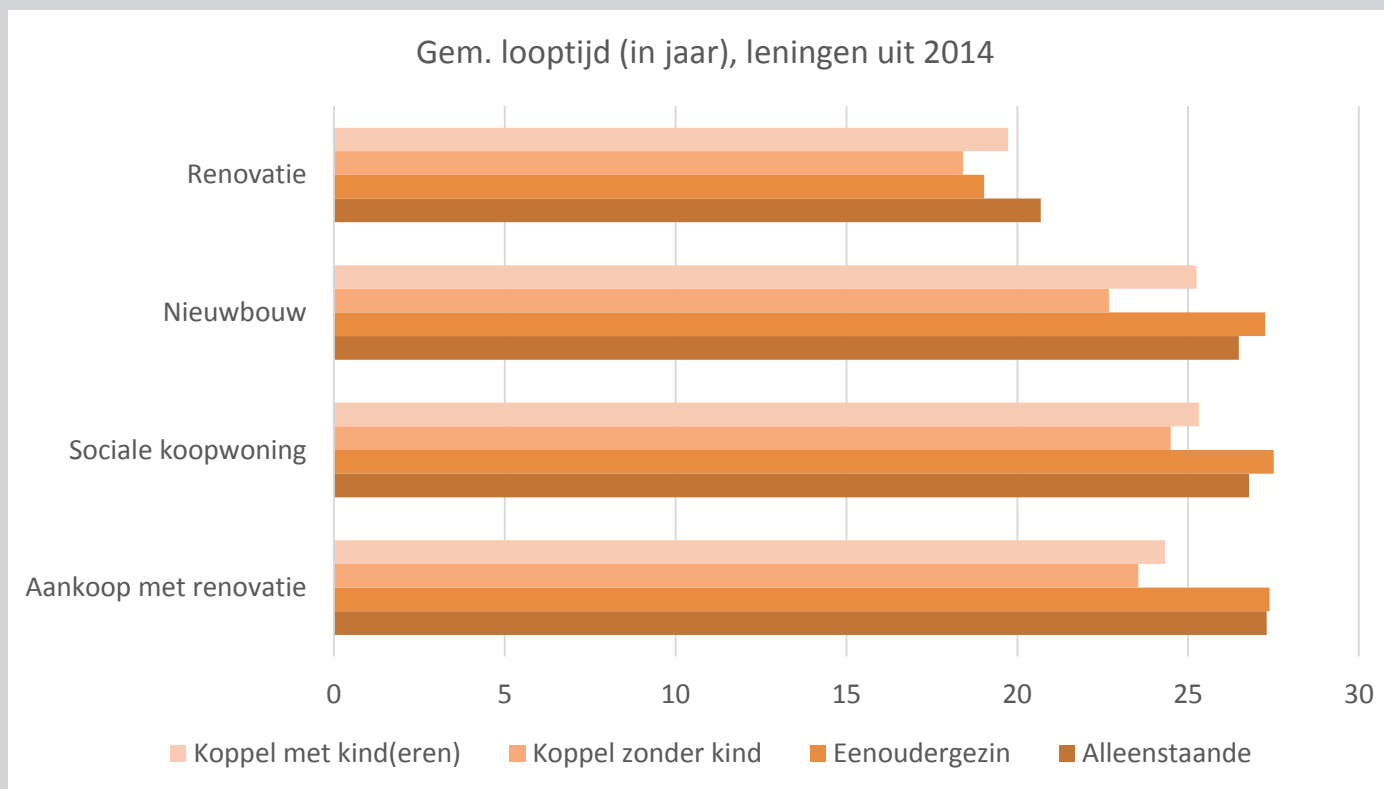
Gemiddelde looptijd naar huishoudtype,  
lopende sociale leningen **VMSW en Vlaams Woningfonds**, aangegaan in 2014



Gem. kortere looptijd zorgen voor hogere afbetaling bij VW

## 1.5 Leningskenmerken naar type begunstigde

Gemiddelde looptijd naar huishoudtype en type verrichting, lopende sociale leningen **VMSW**, aangegaan in 2014



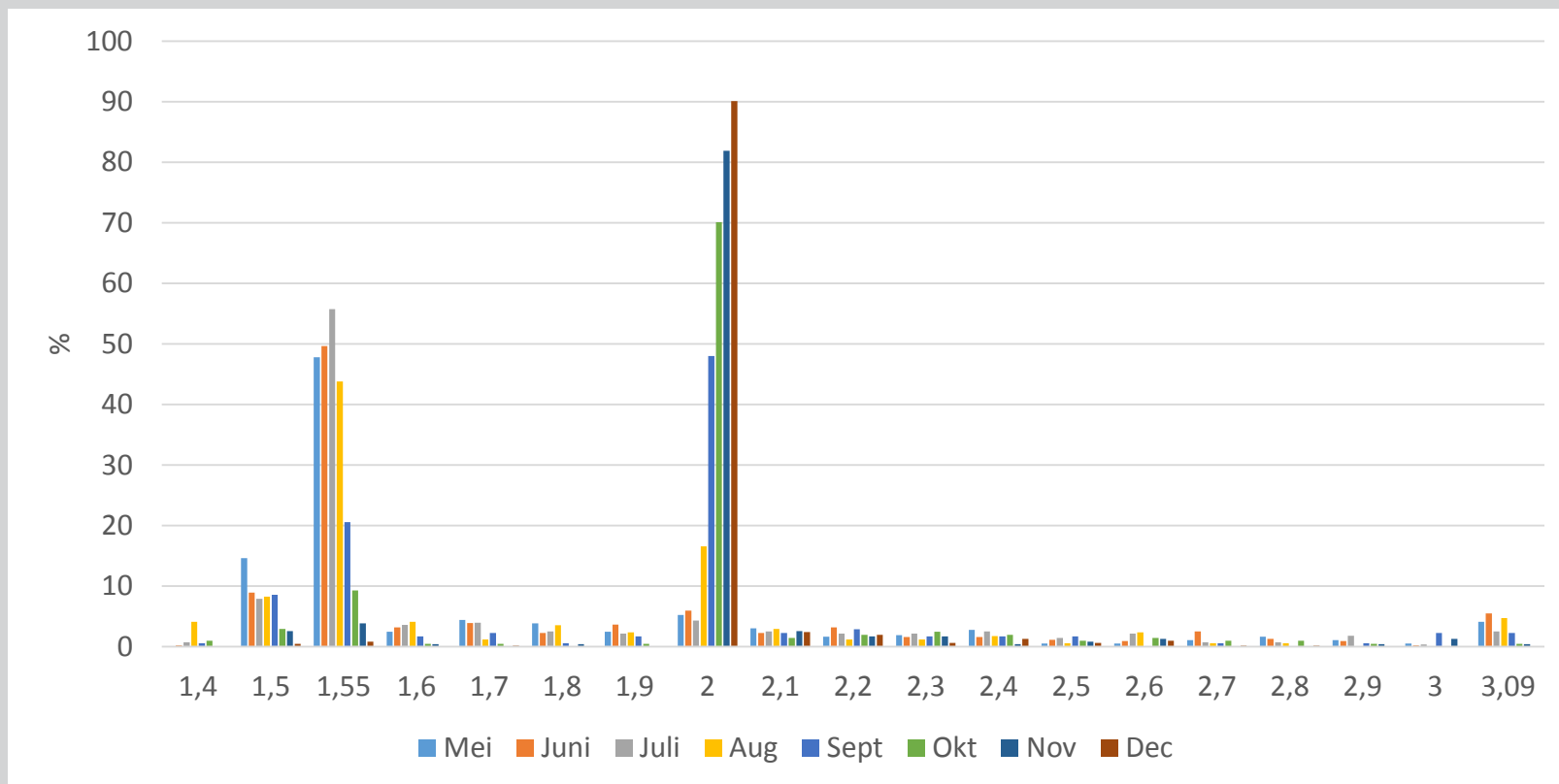
## 1.6 Evolutie rentevoet

- Vanaf juni 2014: wijziging van het eenmakingsbeluit sociale leningen in werking
- Sociale rentevoet wordt anders berekend
- OLO op 20 jaar wordt ref. rentevoet ipv OLO op 15 jaar
- Formule:  $(\text{referentierentevoet} \times \text{inkomen}) / 40.000$  met vermindering van 10% per persoon ten laste

	BVR van 13/09/2013	Wijziging van 23/05/2014
Bovengrens	Referentierentevoet (OLO op 15 jaar)	Referentierentevoet $\times (1 + 1/3)$
Ondergrens	50% van de referentierentevoet	Het maximum van: 2% of $2/3^{\text{de}}$ van de referentierentevoet

## 1.6 Evolutie rentevoet

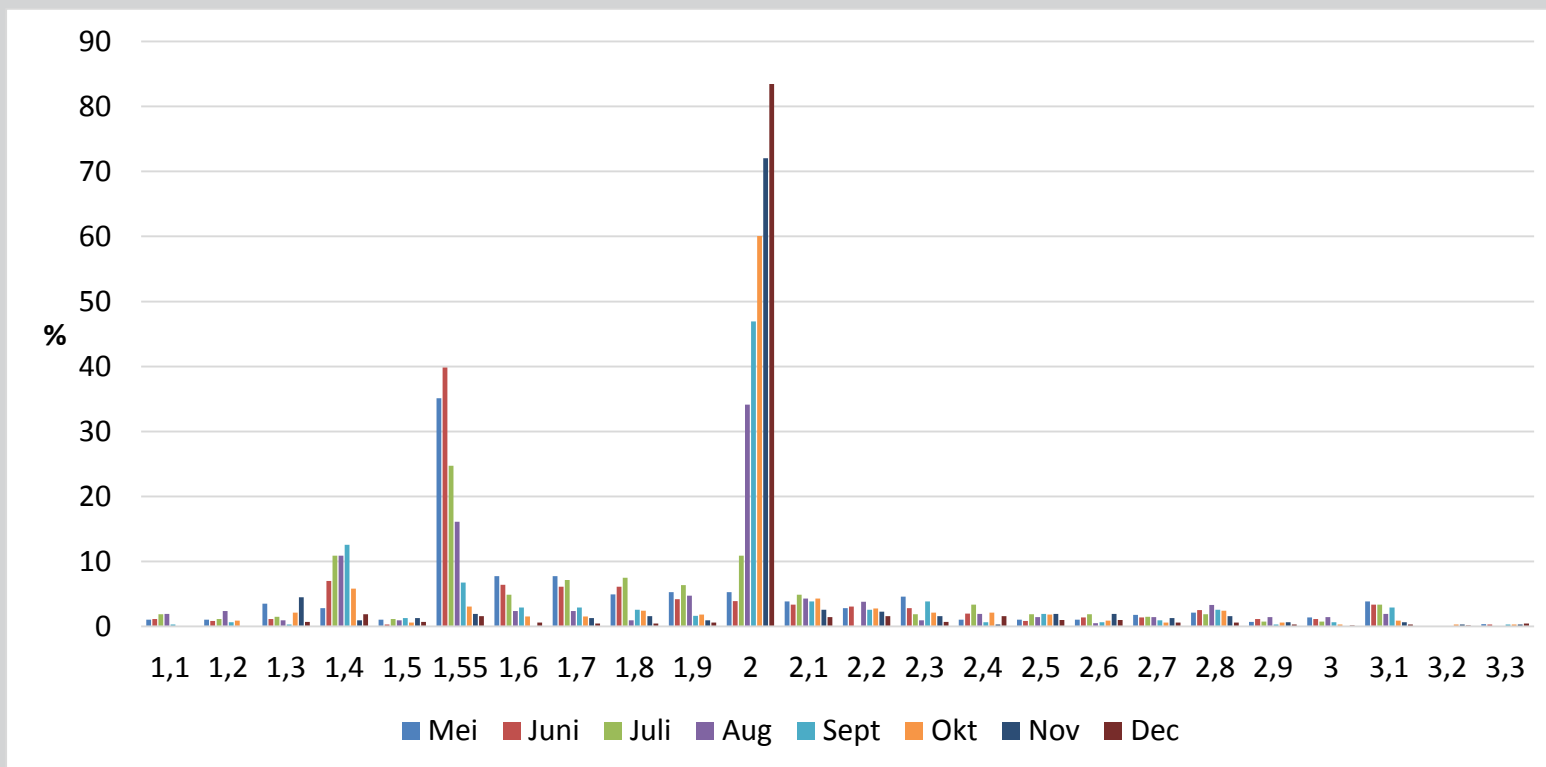
Evolutie sociale rentevoet, voor leningen **Vlaams Woningfonds** uit 2014  
per maand





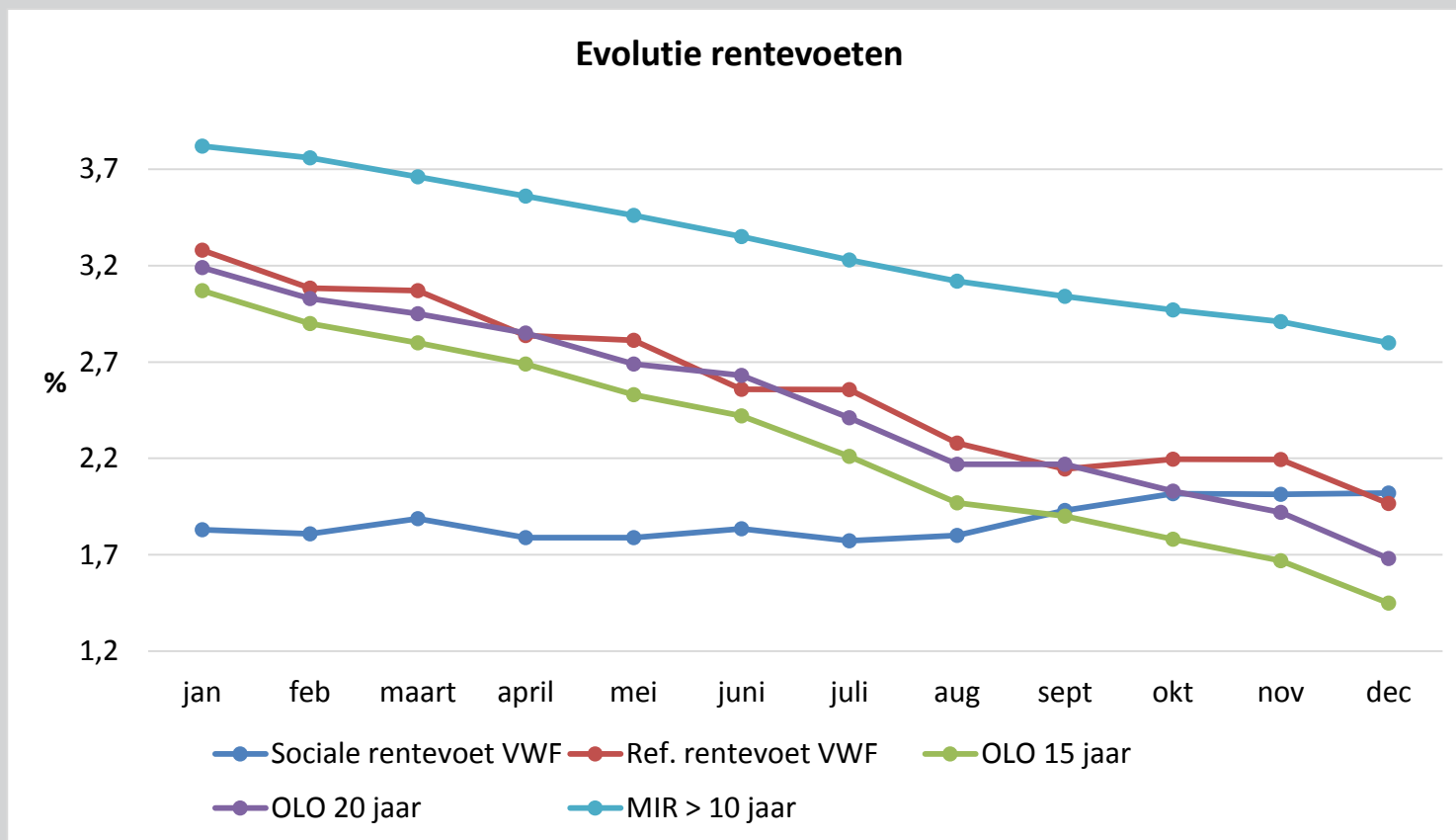
## 1.6 Evolutie rentevoet

Evolutie sociale rentevoet, voor leningen **VMSW** uit 2014  
 per maand



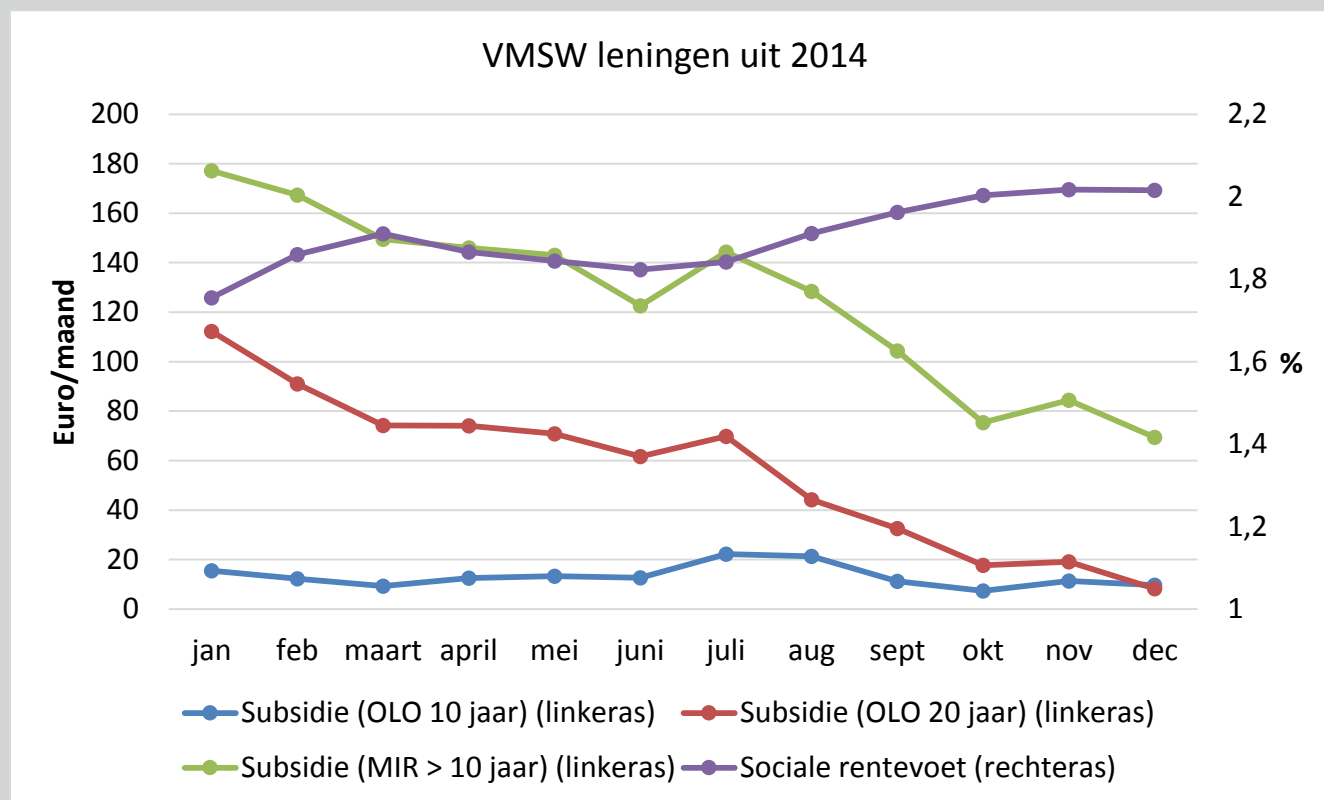
## 1.6 Evolutie rentevoeten

Evolutie sociale rentevoet sociale leningen **Vlaams Woningfonds**, OLO op 15 en 20 jaar, MIR voor leningen met looptijd van minstens 10 jaar, naar maand, 2014



## 1.6 Evolutie subsidie (en rentevoet) VMSW

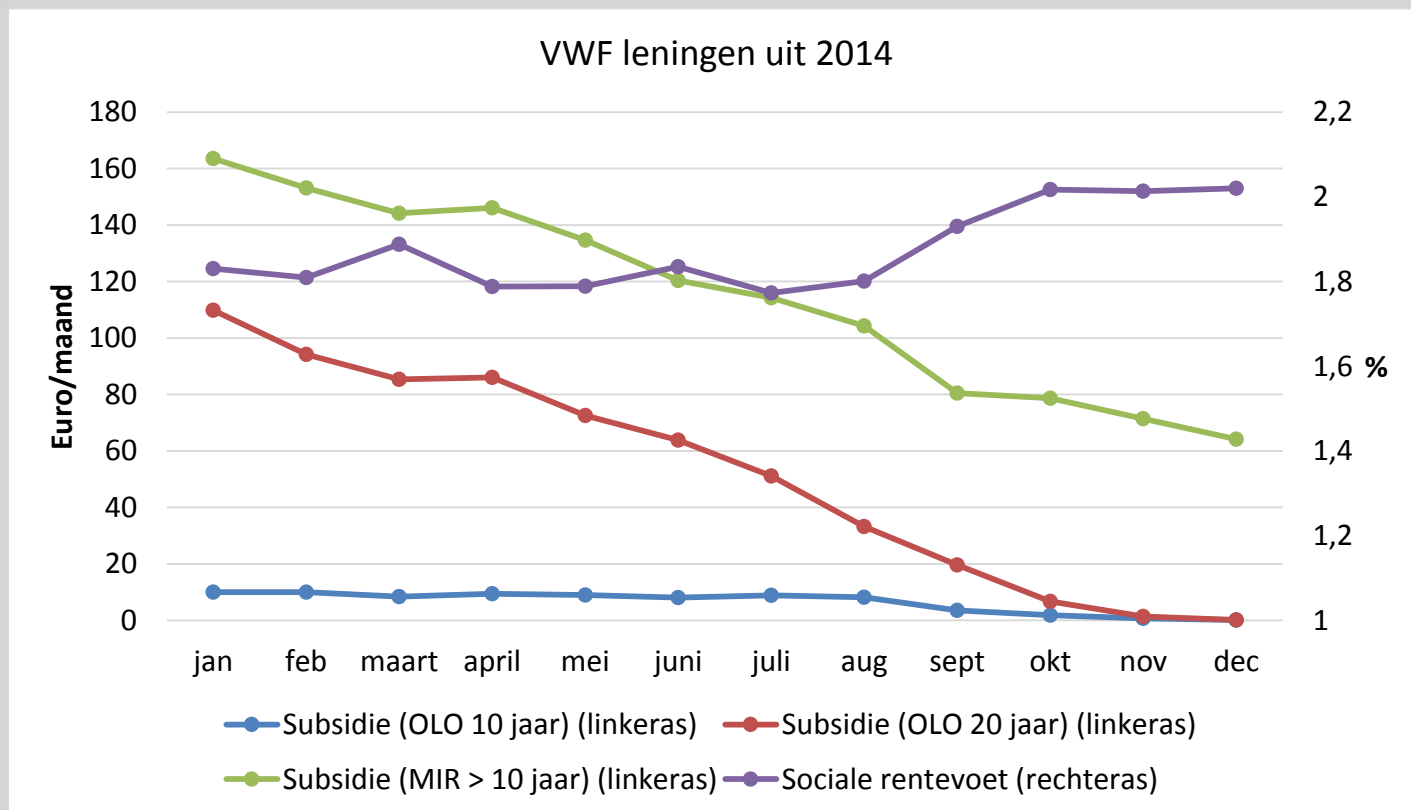
Subsidie naar theoretische rentevoet (OLO op 10 en 20 jaar, MIR-rente), bij sociale leningen **VMSW** (gemiddelden), naar maand van aanvang, 2014



- Sterke daling v/d impliciete subsidie vanaf september 2014

## 1.6 Evolutie subsidie (en rentevoet) VWF

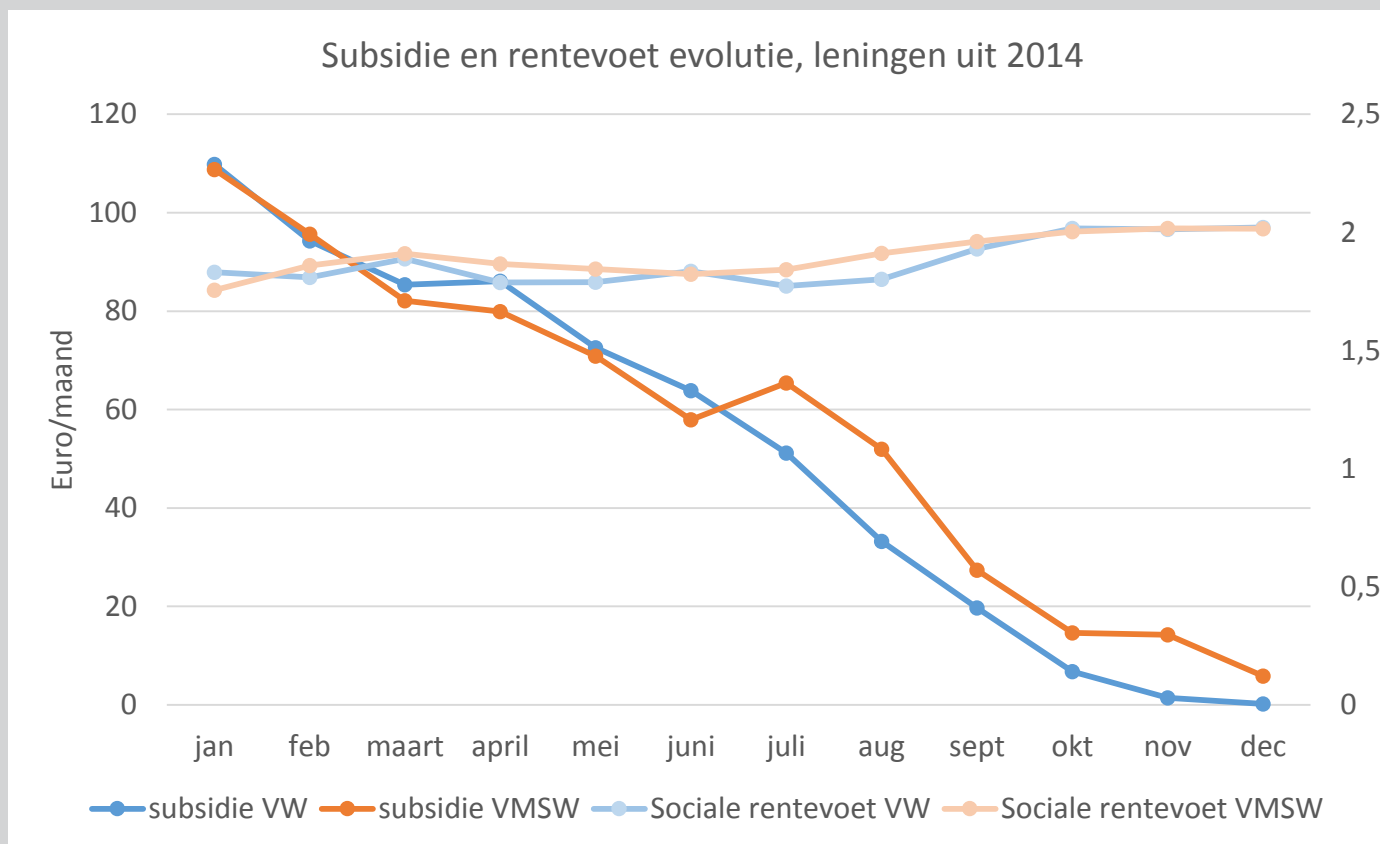
Subsidie naar theoretische rentevoet (OLO op 10 en 20 jaar, MIR-rente), bij sociale leningen **VWF** (gemiddelden), naar maand van aanvang, 2014



- Sterke daling v/d impliciete subsidie vanaf september 2014

## 1.6 Evolutie subsidie (en rentevoet)

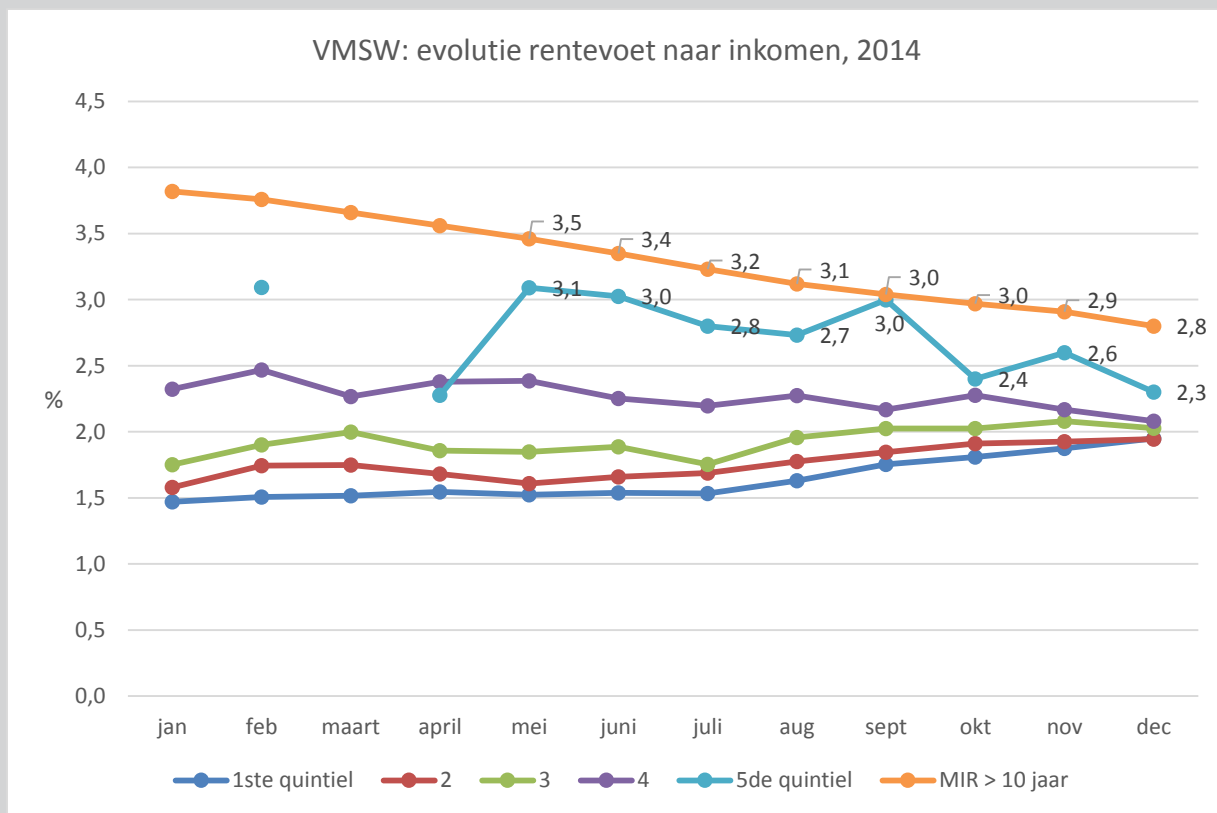
Subsidie volgens ijkpunt OLO op 20 jaar, en sociale rentevoet (gemiddelden), naar maand van aanvang lening, sociale leningen **VMSW** en **VWF**



- Vanaf sept: ook subsidie met ijkpunt OLO op 20 jaar vermindert sterk

## 1.6 Evolutie rentevoet VMSW naar inkomen

Rentevoet sociale leningen **VMSW** (gemiddelden), naar inkomensquintielen, naar maand van aanvang, 2014



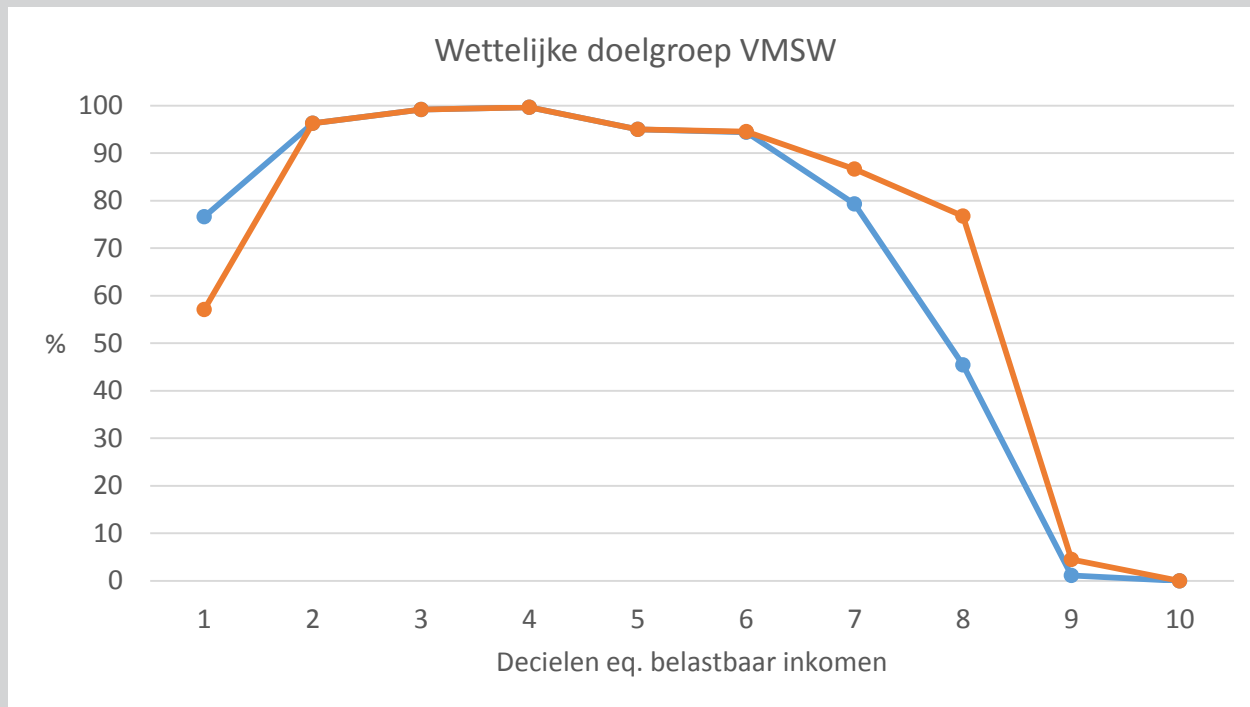
- Amper nog een inkomensdifferentiatie op einde van 2014

## 1.7 Wettelijke doelgroep

- Wijzigingsbesluit van 23/05/2014 verandert ook inkomensvoorwaarde
  - Minimum 10.000 euro ipv 8350 euro
  - Eenmakingsbesluit hield reeds verhoging in van de inkomengrenzen

## 1.7 Wettelijke doelgroep

Groep die in aanmerking komt voor een sociale lening van **VMSW**, in 2013 (blauw) en juni 2014 (oranje), naar inkomensdecielen



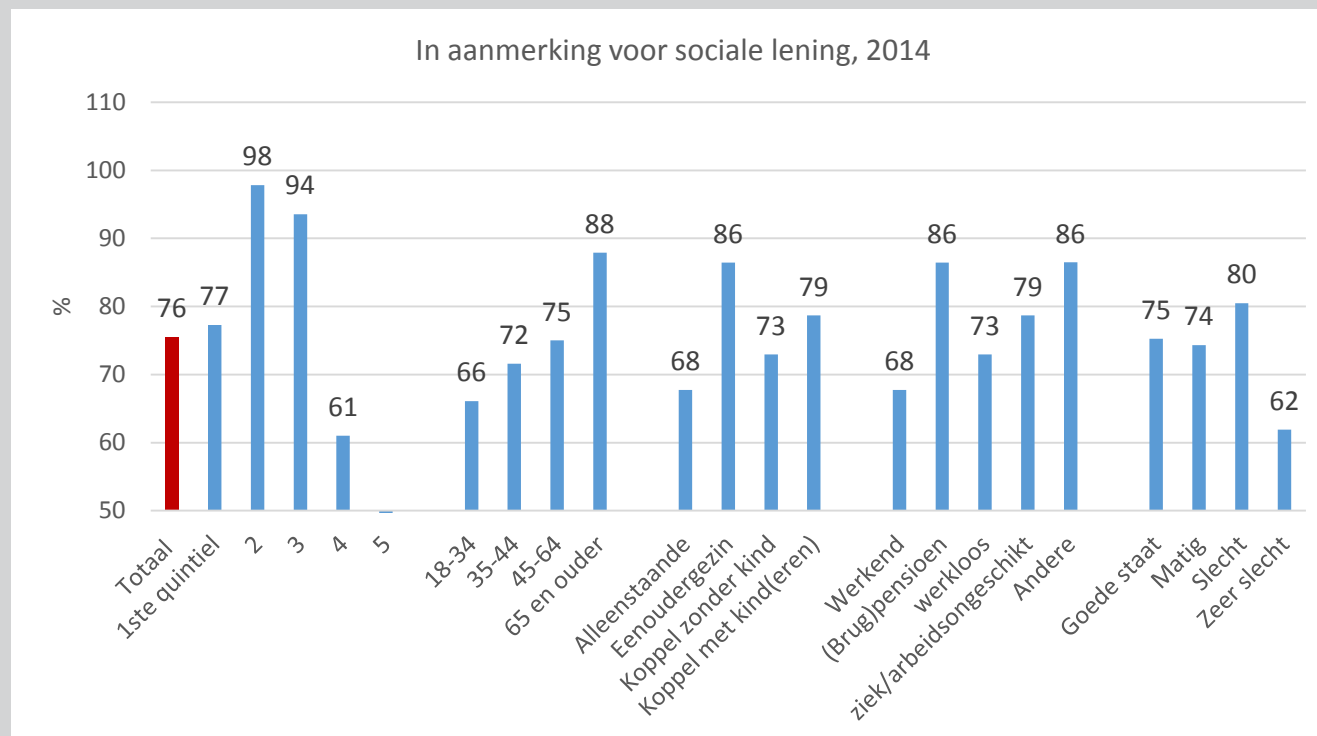
Bron: GWO 2013

- Zowel in 2013 als in 2014 komt 76% van de huurders en gratis bewoners in aanmerking voor een sociale lening
- In 2005 (WS) was dat 71% (Heylen et al, 2007)



## 1.7 Wettelijke doelgroep

Groep die in aanmerking komt voor een sociale lening,  
In juni 2014 (simulatie), naar achtergrondkenmerken

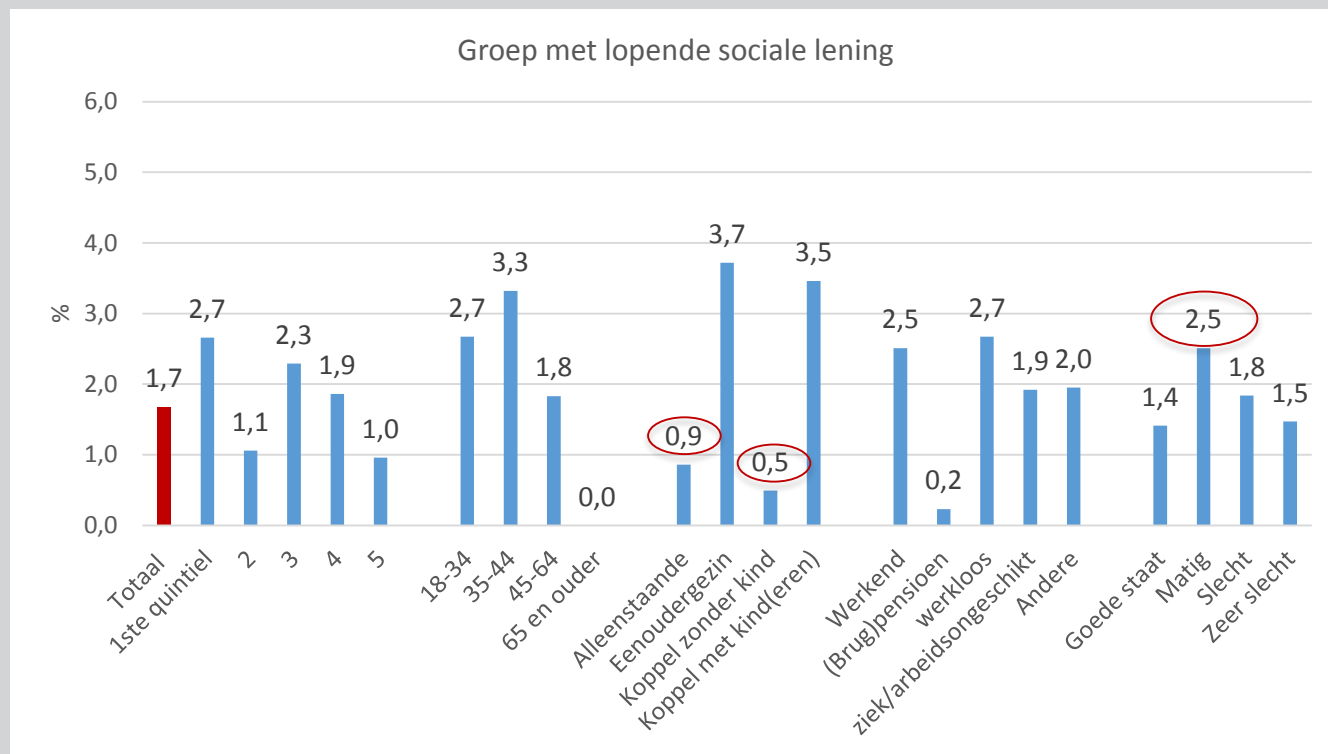


Bron: GWO 2013, N=1792

- Ouderen, gepensioneerden en eenoudergezinnen zijn sterk oververtegenwoordigd
- Opvallend: gezinnen in zeer slechte woningen (fysische staat index) zijn ondervertegenwoordigd

## 1.8 Begunstigden sociale leningen (GWO)

Groep met een lopende sociale lening bij **VMSW of VW**,  
in 2013, naar achtergrondkenmerken

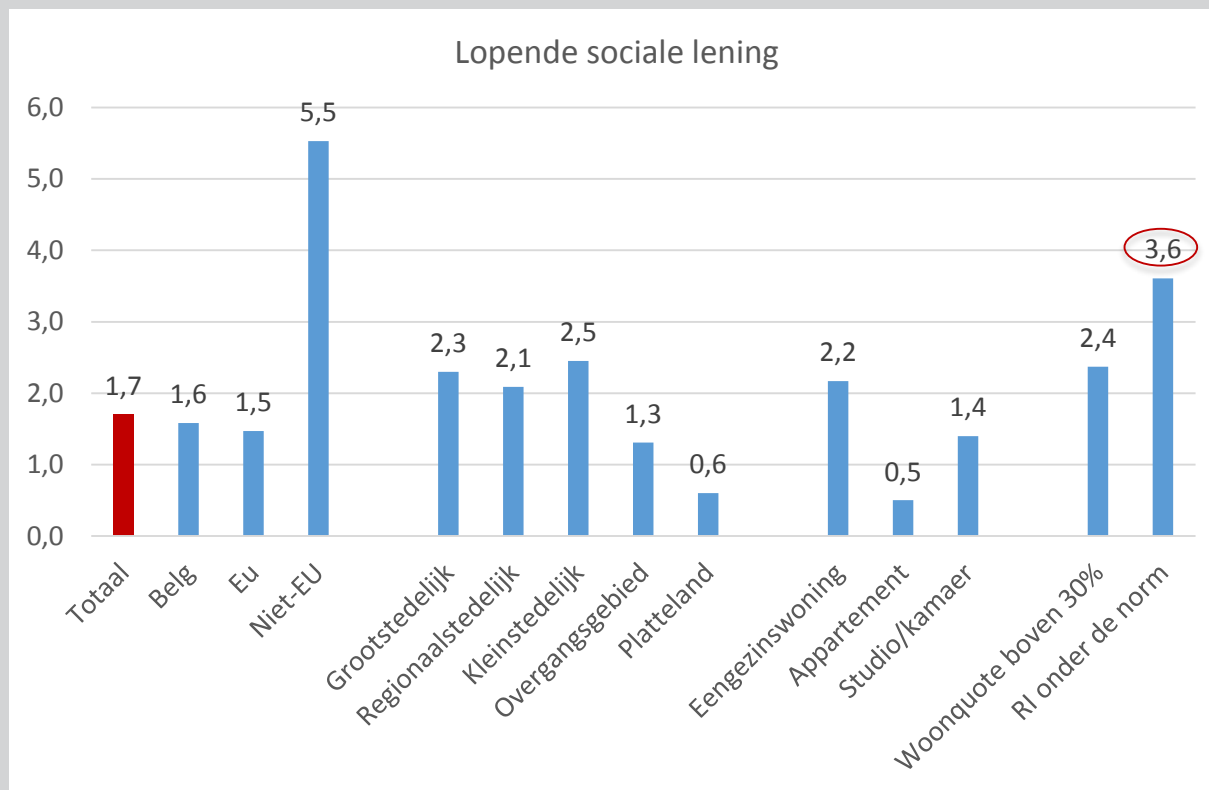


Bron: GWO 2013, N=160

- Opvallend verschil naar gezinstype (impact voorwaarden van Vlaams Woningfonds) en leeftijd
- Woningen in matige fysische staat zijn oververtegenwoordigd

## 1.8 Begunstigden sociale leningen (GWO)

Groep met een lopende sociale lening bij **VMSW of VWF**,  
in 2013, naar achtergrondkenmerken



Bron: GWO 2013, N=160

- Sterk verschil naar nationaliteit en betaalbaarheid (budgetmethode)

## 2.1 Effectiviteitsmeting: onderzoeksvragen

### Doelstelling bijzondere sociale leningen

- “Verbeteren van de **betaalbaarheid** van een eigen woning voor **huishoudens** die hier **zonder overheidssteun geen toegang** tot hebben”

### Onderzoeksvragen

#### Betaalbaarheid

- In welke mate maken sociale leningen de eigen woning betaalbaar?

#### Gerichtheid op behoeftige huishoudens

- Heeft de groep die in aanmerking komt, ook werkelijk behoefte aan een sociale lening?
- Welk aandeel van wettelijke doelgroep zou ook een marktlening kunnen afsluiten?

# Deel 2: Effectiviteitsmeting: methode

## Borrowing constraints methode

- Omvang van de groep die een lening betaalbaar kan afsluiten wordt berekend, gegeven bepaalde assumpties op vlak van rentevoet, eigen inbreng, looptijd en residueel inkomen een 'gemiddelde woning' kan aanschaffen
- Meerdere scenario's op vlak van de looptijd van de lening, de eigen inbreng en het noodzakelijk resterend inkomen (of minimale woonquote)
- De impact van een veranderde marktrentevoet kan hierbij geanalyseerd worden

## 2.2 Effectiviteitsmeting: betaalbaarheid

Simulatie van aandeel dat aan de solvabiliteitseis voldoet van VMSW/VWF, 2014

	Maximale verkoopprijs (200 000 euro)		Mediaan verkoopprijs - koop met renovatie (185 000 euro)	
Leningsbedrag	200 000 euro		185 000 euro	
Eigen inbreng	0 euro		0 euro	
Looptijd	24 jaar	30 jaar	24 jaar	30 jaar
<b>Totaal, in % van de wettelijke doelgroep</b>	<b>37,3</b>	<b>48,9</b>	<b>41,1</b>	<b>51,4</b>
<b>Inkomensquintiel</b>				
1	12,9	19,8	14,2	22,2
2	29,5	35,5	33,4	36,7
3	44,9	75,9	53,5	81,6
4	100	100	100	100
5	100	100	100	100
<b>Huishoudtype</b>				
Alleenstaande	13,6	29,2	17,9	32,1
Eenoudergezin	27,8	38,8	31,1	43,3
Koppel zonder kind	69,5	77,3	73,6	78,3
Koppel met kind	78,3	82,7	79,5	84,8
<b>Totaal, in % van alle huurders/gratis bewoners</b>	<b>28,3</b>	<b>37,2</b>	<b>31,2</b>	<b>39,1</b>

Bron: GWO 2013, N= 1602

Solvabiliteitseis: leefminimum van 730 euro

## 2.2 Effectiviteitsmeting: betaalbaarheid

Simulatie van betaalbaarheid sociale lening, juni 2014

	Maximale verkoopprijs (200 000 euro)		Mediaan verkoopprijs koop met renovatie (185 000 euro)	
Leningsbedrag	200 000 euro		185 000 euro	
Eigen inbreng	0 euro		0 euro	
Looptijd	24 jaar	30 jaar	24 jaar	30 jaar
<b>Woonquote &lt; 30%</b>				
% van wettelijke doelgroep die aan solvabiliteitstoets voldoet	3,9	12,7	8,3	<b>22,5</b>
<b>Woonquote &lt; 40%</b>				
% van wettelijke doelgroep die aan solvabiliteitstoets voldoet	41,2	52,5	46,8	<b>62,0</b>
<b>Resterend inkomen &gt; RI-norm*</b>				
% van wettelijke doelgroep die aan solvabiliteitstoets voldoet	67,2	73,9	71,5	<b>77,3</b>
Alleenstaande	100	100	100	100
Eenoudergezin	45,3	44,6	51,5	42,7
Koppel zonder kind	68,5	70,8	72,4	78,7
Koppel met kind	51,7	57,0	54,1	59,2

Bron: GWO 2013, N= 1602

## 2.3 Effectiviteitsmeting: gerichtheid

Simulatie van haalbaarheid marktlening voor feitelijke doelgroep sociale leningen, juni 2014/2015

	Maximale verkoopprijs (200 000 euro)		Mediaan verkoopprijs koop met renovatie (185 000 euro)	
Leningsbedrag (80% quotiteit)	160 000 euro		148 000 euro	
Eigen inbreng	40 000 euro		37 000 euro	
Looptijd	30 jaar		30 jaar	
MIR-rentevoet	Juni 2014 (3,35%)	Juni 2015 (2,47%)	Juni 2014 (3,35%)	Juni 2015 (2,47%)
Mensualiteit (euro/maand)	754	634	697	587
<b>Woonquote &lt; 33%</b>				
<b>% van wettelijke doelgroep die aan solvabiliteitstoets voldoet*</b>	<b>32,9</b>	<b>48,3</b>	<b>35,3</b>	<b>61,0</b>
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaande	0,0	4,6	0,7	21,8
Eenoudergezin	17,9	42,5	17,6	57,3
Koppel zonder kind	41,8	61,7	46,7	78,0
Koppel met kind(eren)	66,5	85,0	72,0	89,1

Haalbaarheid  
marktlening varieert  
sterk met evolutie  
marktrente

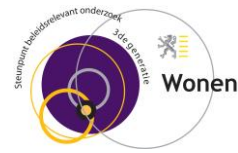
Grote verschillen naar  
huishoudtype

Bron: GWO 2013, N= 1602



## Deel 3: voorstellen van regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde

# 3.1 Regionale differentiatie huidige stelsel



- Betaalbaarheid van eigen woning verschilt tussen regio's door sterke prijsverschillen
- Huidige stelsel compenseert door:
  - Differentiatie van sociale rentevoet. Verlaging van 10% van de referentierentevoet bij woningen in de kernsteden, arrondissement Halle-Vilvoorde of gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg of Tervuren
    - = toekennen van hogere subsidie
  - Differentiatie van maximale verkoopwaarde. Verhoging van 10% in de genoemde gebieden. 204 400 euro -> 224 900 euro
    - = meer kansen bieden op betaalbare woning

## 3.1 Conceptuele benadering

- Regionale differentiatie maximale verkoopprijs volgens:
  - Gemiddelde of mediaan verkoopprijs
  - Liggingseffecten hedonische regressieanalyse
    - Meerprijs van de ligging voor een zelfde profiel op de andere woningkenmerken

## 3.2 Differentiatie volgens verkoopprijzen

Afwijking van de gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen op gemeenteniveau t.o.v. de maximum verkoopprijs (bij sociale lening) en de gemiddelde verkoopprijs in Vlaanderen, aantal en verdeling naar categorieën, **voor alle gemeenten**, Vlaanderen, 2014

	Alle gemeenten							
	Afwijking t.o.v. maximum verkoopprijs (200 000 euro)				Afwijking t.o.v. gemiddelde verkoopprijs (213 558 euro)			
Procentuele afwijking	Aantal	Cum. aantal	%	Cum. %	Aantal	Cum. aantal	%	Cum. %
≤ 0 %	135	135	44,0	44,0	168	168	54,7	54,7
> 0 en ≤ 5 %	26	161	8,5	52,5	32	200	10,4	65,1
> 5 en ≤ 10 %	36	197	11,7	64,2	32	232	10,4	75,5
> 10 en ≤ 15 %	28	225	9,1	73,3	23	255	7,5	83,0
> 15 en ≤ 20 %	30	255	9,8	83,1	19	274	6,2	89,2
> 20 en ≤ 30 %	39	294	12,7	95,8	25	299	8,1	97,3
> 30 en ≤ 40 %	10	304	3,3	99,1	6	305	2,0	99,3
> 40 %	3	307	1,0	100,0	2	307	0,7	100,0
Missende waarde	1	308	-	-	1	308	-	-
Totaal	308	-	100	-	308	-	100	-

Bron: ADS (2016)

## 3.2 Differentiatie volgens verkoopprijzen

Afwijking van de gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen op gemeenteniveau t.o.v. de maximum verkoopprijs (bij sociale lening) en de gemiddelde verkoopprijs in Vlaanderen, aantal en verdeling naar categorieën, **voor gemeenten waar een hogere maximumprijs van toepassing**, Vlaanderen, 2014

	Gemeenten met hogere maximumprijs in 2014							
	Afwijking t.o.v. maximum verkoopprijs (200 000 euro)				Afwijking t.o.v. gemiddelde verkoopprijs (213 558 euro)			
Procentuele afwijking	Aantal	Cum. aantal	%	Cum. %	Aantal	Cum. aantal	%	Cum. %
≤ 0 %	10	10	18,5	18,5	12	12	22,2	22,2
> 0 en ≤ 5 %	2	12	3,7	22,2	5	17	9,3	31,5
> 5 en ≤ 10 %	4	16	7,4	29,6	9	26	16,7	48,2
> 10 en ≤ 15 %	7	23	13,0	42,6	6	32	11,1	59,3
> 15 en ≤ 20 %	9	32	16,7	59,3	7	39	13,0	72,3
> 20 en ≤ 30 %	13	45	24,1	83,4	10	49	18,5	90,8
> 30 en ≤ 40 %	6	51	11,1	94,5	3	52	5,6	96,4
> 40 %	3	54	5,6	100,0	2	54	3,7	100,0
Missende waarde	0	54	-	-	0	54	-	-
Totaal	54	-	100	-	54	-	100	-

Bron: ADS (2016)

## 3.3 Differentiatie volgens liggingseffecten

RSV-indeling	Regressie-resultaat		Woningprijzen 2014
	Coëfficiënt	Procentueel verschil t.o.v. gemiddelde	Procentueel verschil t.o.v. gemiddelde
<b>Grootsteden</b>	0,22	+ 22	+ 8,9
Antwerpen	0,22	+ 22	+ 8,6
Gent	0,23	+ 23	+ 9,2
<b>Centrumsteden</b>	0,03	+ 3	- 3,7
Aalst	0,06	+ 6	- 11,4
Brugge	0,14	+ 14	+ 12,5
Genk	-0,21	- 21	- 13,8
Hasselt	-0,04	- 4	+ 2,3
Kortrijk	-0,08	- 8	- 17,5
Leuven	0,24	+ 24	+ 31,6
Mechelen	0,15	+ 15	+ 1,0
Oostende	0,10	+ 10	- 8,9
Roeselare	-0,02	- 2	- 16,0
Sint-Niklaas	0,02	+ 2	- 9,7
Turnhout	0,04	+ 4	- 11,3
<b>Grootstedelijke rand</b>	0,18	+ 18	+ 14,5
<b>Regionaal stedelijke gebied</b>	-0,05	- 5	- 4,8
<b>Structuurondersteunende kleine stad</b>	-0,04	- 4	- 9,5
<b>Kleinstedelijk provinciaal</b>	-0,12	- 12	- 14,9
<b>Buitengebied</b>	-0,06	- 6	- 3,8
<b>Stedelijk gebied rond Brussel</b>	0,24	+ 24	+ 23,2

Afwijking van de gemiddelde verkoopprijs van woningen op ruimtelijke niveau (RSV-indeling) t.o.v. de gemiddelde verkoopprijs in Vlaanderen, op basis van hedonische regressie-techniek (met GWO-data van 2013) en volgens woningprijzen van 2014, Vlaanderen

Sterke liggingseffecten in grootsteden en hun rand, Leuven/Brugge, Vlaamse rand

Grote verschillen tussen de centrumsteden

### 3.3 Differentiatie volgens liggingseffecten



Nieuwe studie:

“Verfijningen regionale differentiatie maximale verkoopwaarden”

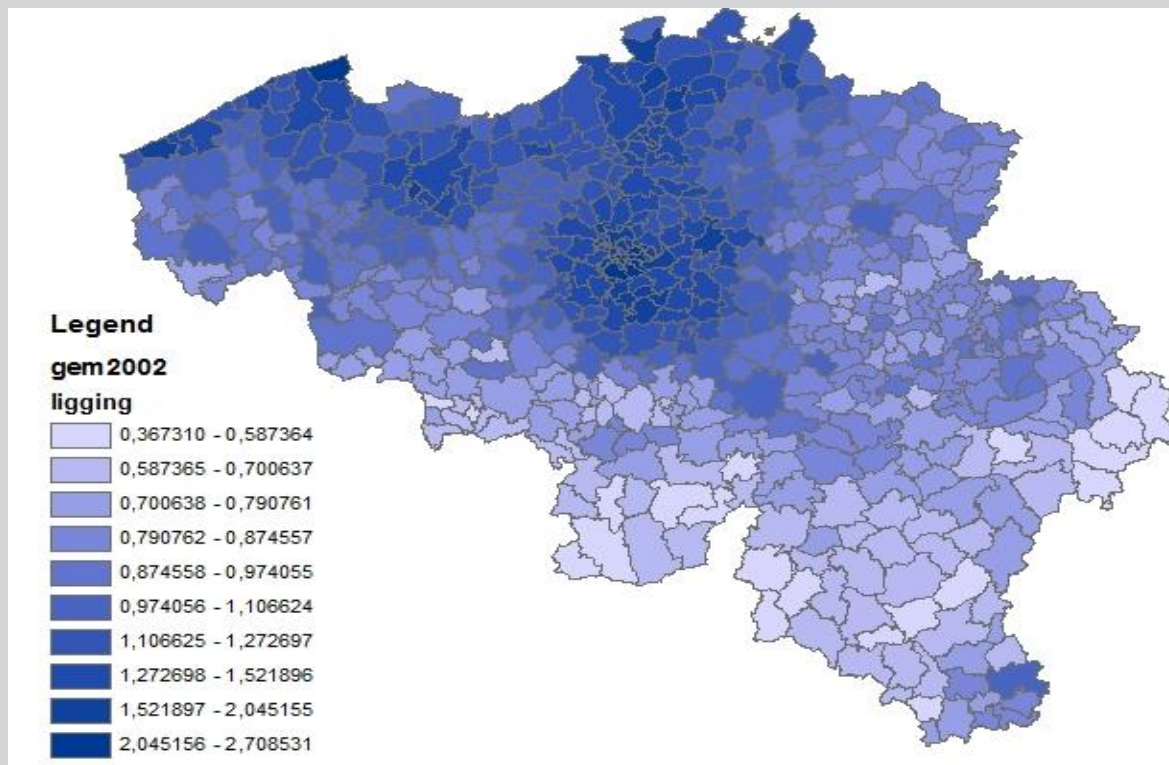
REGIONALE DIFFERENTIATIE MAXIMALE  
VERKOOPWAARDEN

In het stelsel van bijzondere sociale leningen en de erkende kredietmaatschappijen

Steunpunt Wonen (Vastmans F., te verschijnen)

### 3.3 Differentiatie volgens liggingseffecten

Liggingseffecten (woningprijzen gecorrigeerd voor bouwjaar, perceelgrootte en woonoppervlakte) van huizen per gemeente, België, 2011





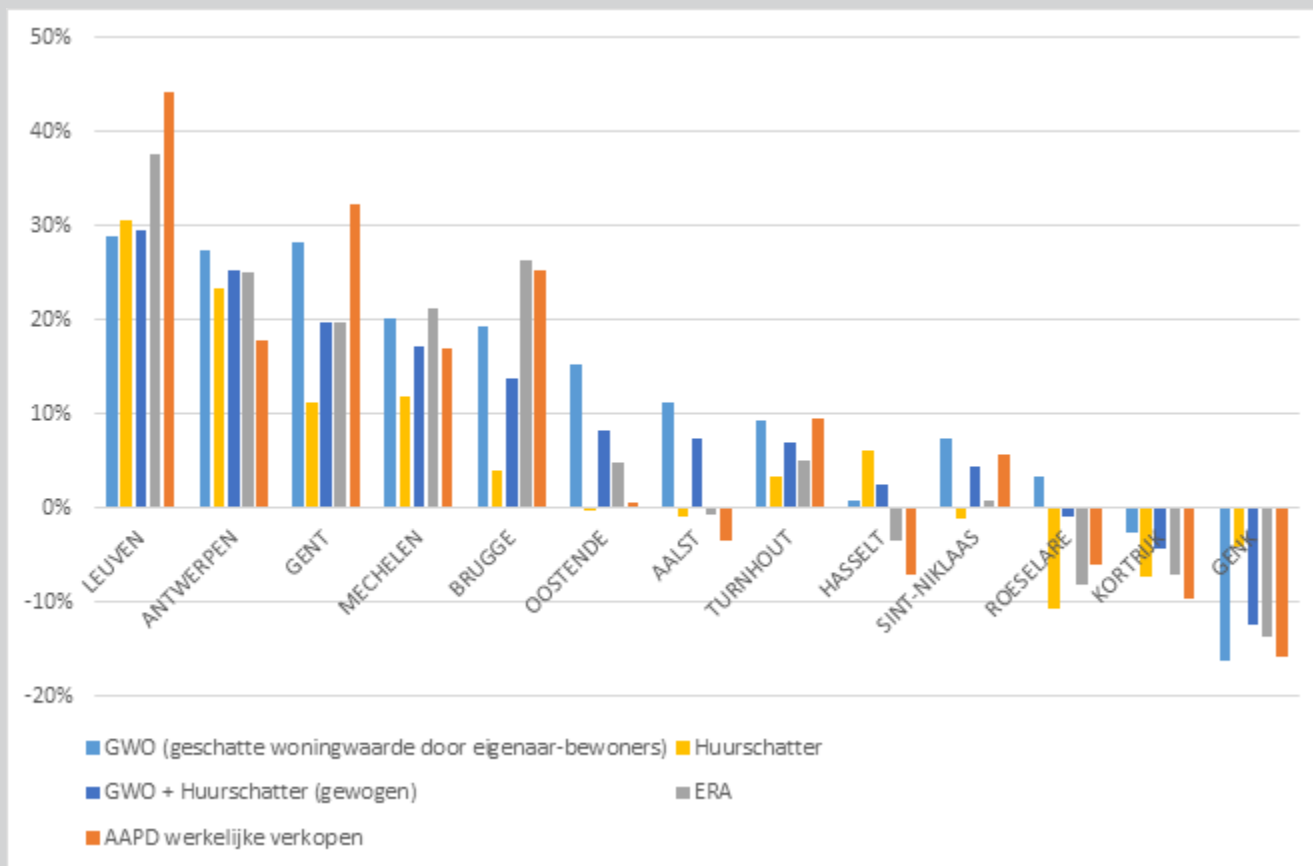
### 3.3 Differentiatie volgens liggingseffecten

#### Liggingseffecten uit hedonische prijsanalyse

- Woningprijs = functie van kwaliteitskenmerken, grootte en ligging
- In een hedonische prijsanalyse wordt het belang van elk kenmerk apart geschat.
- Waarom liggingscoëfficiënt (waardering van ligging) gebruiken?
  - Enerzijds zien we dat er grote prijsverschillen zijn vanwege de ligging tussen relatief grote regio's. Het aandeel kleine goedkope woningen is dan vaak zeer beperkt in een brede regio. Dit pleit voor differentiatie.
  - Anderzijds kan men stellen dat huishoudens een afweging maken tussen een grotere woning op een minder interessante locatie, en anderzijds een kleinere woning op een interessante locatie. Is er differentie nodig ?

## 3.3 Differentiatie volgens liggingseffecten

### Liggingseffecten volgens meerdere databronnen



## 3.4 Differentiatie sociale rentevoet

**Simulatie sociale rentevoet, voor meerdere scenario's maximale verkoopprijs en looptijd, en gelijkblijvende aflossing, 2014, Vlaanderen**

	Max. verkoopprijs (200 000 euro)		Max. verkoopprijs + 5%		Max. verkoopprijs + 10%		Max. verkoopprijs + 15%	
Leningsbedrag (€)	200 000		210 000		220 000		230 000	
Eigen inbreng	0 euro		0 euro		0 euro		0 euro	
Looptijd	25 jaar	30 jaar	25 jaar	30 jaar	25 jaar	30 jaar	25 jaar	30 jaar
<b>Scenario 1: mediaan rentevoet, gelijke aflossing en mediaan inkomen</b>								
Sociale rentevoet (%)	2,09	2,00	1,68	1,65	1,29	1,32	0,93	1,01
Verschil rentevoet met kolom 1	-	-	-20%	-18%	-38%	-34%	-56%	-50%
Aflossing (€/maand)	863	744	863	744	863	744	863	744
Resterend inkomen	1137	1156	1137	1156	1137	1156	1137	1156
Woonquote	0,43	0,39	0,43	0,39	0,43	0,39	0,43	0,39

Bron: GWO 2013

- Sterke daling sociale rentevoet is nodig om hoger bedrag te ontfemen met een gelijkblijvende aflossing

# 4. Conclusies

## Deel 1: Actueel beeld subsidies en begunstigden

- Verticale rechtvaardigheid (*'vertical equity'*) gegarandeerd door:
  - Degressief subsidiebedrag (neemt sterk af met inkomen)
  - Inkomensvoorwaarde: vijfde quintiel valt buiten doelgroep
  - Opvallend: inkomensprofiel VMSW-begunstigden wordt iets sterker doorheen de tijd ↔ VWF-begunstigden
- Alleenstaanden komen ook in 2014 meer terecht bij VMSW (49%) dan bij VWF (13%)
- Subsidie-evolutie van 2014
  - Sterk dalende subsidie door dalende marktrente
  - Bijkomend: verhoging van minimum-rente naar 2%
  - Eind 2014: amper nog een inkomensdifferentiatie bij sociale rentevoet en subsidie
- Harmonisering stelsels VMSW en VWF heeft bijgedragen tot meer horizontale rechtvaardigheid
  - Subsidiebedragen liggen dichters tegen elkaar
  - Inkomens- en huishoudkenmerken groeien naar elkaar

## 4. Conclusies

### Deel 2: Effectiviteit van de bijzondere sociale leningen

- Simulaties met GWO-data (2014)
- Circa de helft van de wettelijke doelgroep voldoet aan de solvabiliteitseis voor aankoop (met renovatie) van een 'gemiddelde woning', met looptijd van 30 jaar
  - = feitelijke doelgroep
  - Aandeel ligt veel lager bij alleenstaanden en eenoudergezinnen
  - Sterk impact van verlenging van de looptijd
- Aandeel van de feitelijke doelgroep dat op een **betaalbare manier** een 'gemiddelde woning' kan verwerven:
  - 23% kent woonquote < 30%
  - 62% kent woonquote < 40%
  - 77% kent resterend inkomen > RI-norm

## 4. Conclusies

### Deel 2: Effectiviteit van de bijzondere sociale leningen

#### Gerichtheid op de behoeftigen

- 6 op 10 van de feitelijke doelgroep zou in juni 2015 een marktlening kunnen aangaan voor een ‘gemiddelde woning’ (185.000 euro)
  - Mits eigen inbreng van 20% (37 000 euro)
  - MIR-rente van 2,47%
  - Looptijd van 30 jaar
  - Sterke verschillen volgens huishoudtype
- Sterk afhankelijk van de marktrente
  - Dit aandeel bedroeg maar 35% in juni 2014
  - MIR-rente van 3,35%

## 4. Conclusies

### Deel 3: Regionale differentiatie

- Huidige stelsel: zeer ruwe benadering van de regionale verschillen in verkoopprijzen
- Differentiatie op basis van verkoopprijzen
  - Huidige selectie van 54 gemeenten is te beperkt
  - 111 gemeenten kennen een gem. verkoopprijs van minimum 10% boven max verkoopwaarde
- Alternatief: liggingseffecten volgens hedonische prijsanalyse
  - RSV-indeling is een mogelijkheid volgens GWO-data
  - Hogere liggingseffecten in: grootsteden, de grootstedelijke rand, bepaalde centrumsteden (Leuven/Brugge), Vlaamse rand rond Brussel

## 4. Conclusies

### Rechtvaardigheid verhogen

- Verticale rechtvaardigheid
  - Huidige stelsel is op meerdere vlakken in lijn met dit principe (selectief, degressief, periodiek herzienbare rentevoet)
  - Analyse toont inkomensstijgingen na 5 jaar aan (bij VMSW)
    - argument om tweejaarlijkse herziening ook na 6 jaar nog uit te voeren
  - Optrekking van minimale rentevoet naar 2%: amper nog inkomensdifferentiatie bij sociale rentevoet/subsidie
    - indien men in tijden van lage marktrente de subsidie wenst te differentiëren naar inkomen, zal een lager minimum moeten vooropgesteld worden



## 4. Conclusies

### Rechtvaardigheid verhogen

- Horizontale rechtvaardigheid verbeteren door:
  - Inkomensgrenzen te herzien. Momenteel worden eenoudergezinnen bevoordeeld
  - Differentiatie toe te passen bij de solvabilitietstoets mbt verschil koppel-alleenstaande. Voor laatstgenoemde is de toets strenger
  - Ook looptijden van 30 jaar toe te passen bij VWF-leningen
    - Langere looptijden verhogen de kansen van alleenstaanden aanzienlijk
  - Regionale differentiatie van maximale verkoopwaarde te verfijnen
    - Principiële discussie: waarom liggingseffecten toepassen?

## 4. Conclusies

### Effectiviteit verhogen

- Betaalbaarheid verbeteren
  - Analyse: betaalbaarheid is niet gegarandeerd voor de hele feitelijke doelgroep
  - Herziening van de solvabiliteitstoets (leefminimum is even hoog voor alleenstaanden als koppels)
    - Meer koppels zullen worden uitgesloten
  - Hogere subsidie toekennen
    - Minimale rentevoet van 2% dient te worden verlaten
- Gerichtheid verbeteren
  - Maximale inkomensgrens verlagen?
    - Midden 2015 zijn hier argumenten voor, maar sterk afhankelijk van evolutie marktrente
    - Voorwaarde van 20% eigen inbreng is voor groot deel van de doelgroep niet haalbaar
    - Analyse toont aan dat grensverlaging de wettelijke doelgroep zal doen inkrimpen
    - Politieke keuze

